



COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE INFORMATIVE D'URO HABITAT

Le 27 octobre 2011 à Montpellier

L'Union Régionale des Organismes d'Habitat Social du Languedoc-Roussillon (URO Habitat), les organismes d'hlms et les partenaires du réseau des acteurs de l'habitat ont accueilli Thierry BERT, nouveau Délégué Général de l'USH (Union Sociale pour l'Habitat)



Répondant au souhait de **Thierry BERT** de rencontrer les Bailleurs Sociaux et l'ensemble des acteurs de l'habitat, URO habitat (Union Régionale des Organismes d'Habitat Social du Languedoc-Roussillon), désireuse d'associer l'ensemble de ses partenaires, a organisé, un grand débat avec **Thierry BERT** à la suite de son Assemblée Générale.



Animée par **Denis REY**, Directeur d'URO habitat, cette rencontre a permis d'aborder les dossiers majeurs relatifs au logement et d'échanger sur les questions relatives à l'actualité du mouvement HLM national et régional.

"Les 90 minutes de vérité sur l'action, la place et l'avenir des HLM"

« Idées reçues ou réalités »

■ Les grands témoins en tribune

- Le Délégué Général de l'USH, **Thierry BERT**
- Le Président d'URO Habitat, **Joseph VIDAL**
- Les services de l'Etat, **Francis CHARPENTIER**, Directeur Régional Adjoint de la DREAL
- Une représentante des locataires, Mme **Simone BASCOUL** (CLCV)
- Les journalistes partenaires de « Convergence 2010 / 2014 » (Midi Libre, Gazette de Montpellier, Lettre M, JAM – Le Moniteur)



■ Le réseau des acteurs de l'Habitat en Languedoc-Roussillon en salle

- Bailleurs sociaux (Présidents, Directeurs et adjoints)
- Les services de l'Etat (Directeurs service habitat)
- Les responsables habitat des collectivités territoriales (Région, 5 Départements, 9 Agglomérations)
- Les professionnels de l'Habitat (FRPC, FFB, EDF, GDF-SUEZ, DEXIA, CELR, CDC, CFF, Ordre des architectes, Association des urbanistes, CELR, EPF, Aménageur privé, SOCOTEC, ADEME, etc.)

■ Thèmes et sujets abordés

- Séquence 1 : Mixité et Occupation sociale
- Séquence 2 : Crise Economique et sociale
- Séquence 3 : Aménagement du territoire, urbanisme et patrimoine
- Séquence 4 : Développement durable et Communication

Synthèse des échanges

■ Thierry BERT, Délégué général de l'USH



« L'avenir du logement social se joue également à Bruxelles... »
« Si certains pensent encore que les HLM logent les riches, cela ne correspond pas à la réalité... »
« Crise économique, mutations sociales : les HLM au cœur de la réponse »



■ Simone BASCOUL, Vice –Présidente CLCV Hérault

« Merci, il est rare qu'on donne la parole aux locataires... »
« Tout le monde est pour le DALO mais on ne peut pas déshabiller Paul pour habiller Jacques ... »
« Rien ne va plus dans cette politique de l'habitat... Il faut un remise à plat totale de la politique de l'habitat... »

■ Jocelyne GERMAIN GERAUD, Directrice de l'Espace Logement Hérault – Conseil Général de l'Hérault

« L'accompagnement social concerne aussi l'Etat. Un bémol : tous les publics n'ont pas besoin d'accompagnement social... ».



■ Stéphane BRIGHI, Chef du service Cohésion sociale, Direction de l'Action Territoriale, Région Languedoc-Roussillon

« Depuis 2004, la Région intervient fortement et de façon volontaire à la politique de production de logement social en Languedoc-Roussillon, elle a d'ores et déjà contribué à la réalisation de 16 200 logements aidés en mobilisant près de 55 millions d'euros... »

« La région LR engagée pour un habitat durable et solidaire... »

« Les 3 mots clés du Président Christian BOURQUIN : Vigilance, Transparence, Résistance... »

■ Serge LEVY, Responsable de la demande, ACM – OPH de la Communauté d'Agglomération de Montpellier

« Parmi les publics prioritaires, la Commission d'attribution des logements est obligée de fixer un ordre de priorité... »

« Notre objectif, construire plus, mieux et autrement, à des prix abordables... »





■ **Jean-Pierre PUGENS, Directeur général d'Hérault Habitat**

« Notre organisme va être taxé à hauteur de 2,5 Millions d'€ : l'Etat va nous reprendre 20% de ce qu'il nous a donné ... »

« Donnez nous du foncier abordable et nous bâtirons... »

■ **Michel MARTY, Secrétaire général, Fédération du Bâtiment de l'Hérault**

« Les prix du BTP ont baissé ... »

« L'Eco-prêt à 1,9%, c'est une bonne nouvelle... »

« Nous redoutons une baisse de régime à partir de 2012. »



■ **Elisabeth VIOLA, Directrice régionale, Caisse des dépôts Languedoc-Roussillon**

« Le nouveau Eco-prêt sera à taux révisable, c'est désormais un produit pérenne et non ponctuel... »

■ **Francis CHARPENTIER, Directeur adjoint, DREAL Languedoc-Roussillon**

« Il y a un consensus autour de la vision qu'on a des SCOT et des PLH... »

« Si cela pouvait nourrir la vision que l'on a du zonage de Robien au regard des besoins réels sur les territoires, ce serait bien... »



■ **Marc ARNAUD, Directeur régional, EPFR Languedoc-Roussillon**

« Aujourd'hui, ce qui peut être dit, c'est que l'EPF marche bien... »

« Depuis la création de l'EPF, ce sont 1000 hectares de surface de terrain conventionnés, potentiellement constructibles... 1000 hectares, ce sont 20 000 à 25 000 logements... »

■ **Christian FINA**, Directeur général des services, Montpellier Agglomération

« Demain, on va devoir assurer une certaine cohérence dans la mise en place des outils. La ZAC va retrouver un effet qui était le sien à l'origine... »

« À l'occasion du renouvellement de son Programme Local de l'Habitat, Montpellier Agglomération renforce sa politique du logement afin de répondre à la diversité des besoins de ses habitants... »

« Le doublement de son budget consacré au logement social et le développement de l'accession à la propriété sont au programme... »



■ **Laurent AUFRERE**, Directeur de l'Urbanisme et de l'habitat, Conseil général de l'Hérault

« L'engagement du Conseil général date des années 90 sur le logement social... »

« L'engagement financier est réel : 7 millions d'€ consacrés au soutien du parc public HLM. L'engagement se poursuit et se renforce d'année en année mais l'effort n'est pas seulement financier... ».

■ **Jean-Claude FORESTIE**, Directeur adjoint d'agence, GDF Suez

« L'efficacité énergétique est le seul frein durable au développement de la précarité énergétique ; elle doit être accompagnée d'actions de responsabilisation et de formation sur les éco-gestes... ».



■ **Thierry LAFFONT**, Directeur régional adjoint, ADEME Languedoc-Roussillon

« Sur l'accompagnement qu'on mène avec les bailleurs, on a une réflexion spécifique sur les CEE... »

« Les économies sont plus difficilement trouvables ici... »

■ **Joseph VIDAL**, Président d'URO Habitat

« Parce que le patrimoine HLM, réparti sur l'ensemble du territoire, contribue à l'amélioration des équilibres sociaux et qu'il est garant, dès lors qu'il conserve son caractère public, de la justice sociale et de la solidarité nationale. **Protégeons-le!** »

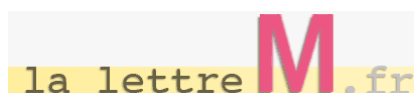


■ **Thierry BERT**, Délégué général de l'USH

« Les Etats Généraux du logement ont été l'occasion d'interpeller les partis politiques dans la perspective des élections présidentielles... »



Hubert Vialatte le Jeudi 27 octobre 2011



Thierry Bert, délégué général de l'USH (Union sociale pour l'habitat) appelle à une « vraie politique du foncier et des droits à bâtir »



Thierry Bert, délégué général de l'USH (Union sociale pour l'habitat, au micro ; à droite : Joseph Vidal) a appelé de ses vœux la création d'une « vraie politique du foncier et des droits à bâtir », jeudi 27 octobre, au Mas de Saporta à Lattes à l'occasion de l'assemblée générale d'Uro Habitat*. « Les ESH et les offices devront se prendre la main, a-t-il déclaré. L'enjeu, c'est d'arrêter une vraie politique foncière, ainsi qu'une vraie politique des droits à construire. Pour cela, il faut mettre en cohérence les PLH (programme local de l'habitat) et les PLU (plans locaux d'urbanisme). Parfois, les deux sont en contradiction, avec d'un côté, des PLH très ambitieux et de l'autre, des PLU ne permettant pas d'atteindre les objectifs. C'est là qu'on a les marges de manœuvre pour faire baisser les coûts et multiplier les opérations. »

Marc Arnaud, directeur de l'Etablissement public foncier régional d'Etat (EPF), a renchéri : « Il n'y a pas de mise en cohérence entre les documents de programmation de type PLH et les documents d'urbanisme de type PLU. C'est la principale source de nos difficultés. » En deux ans, l'EPF, censé porter du foncier pour favoriser la construction de logements sociaux, a néanmoins conventionné avec les collectivités l'équivalent de 1 000 hectares de surfaces de terrain potentiellement constructibles, « soit, à terme, entre 20 000 et 25 000 logements sociaux ou non sociaux ». **Paupérisation des occupants**

Thierry Bert s'est par ailleurs inquiété de la « baisse du niveau de vie globale des demandeurs. Les préfets sont assaillis de demandes diverses et variées : Dalo (droit au logement opposable, NDLR), sorties d'hébergements, publics prioritaires... les préfets n'y arrivent plus et beaucoup ont un sentiment d'impuissance. Certains prennent parfois des décisions autoritaires, obligeant les HLM à déséquilibrer la gestion de leur parc, ce qui est très mauvais à moyen terme. On va passer par une occupation trop sociale du parc. Si on met du 'très très social' (sic) dans les mêmes endroits, nous allons compliquer les choses au lieu de les résoudre. C'est la réalité. »

Il attend surtout de l'Etat « qu'il ne change pas de politique tous les ans. Il y a des a-coups sur les écoprêts, les aides à la pierre, les plafonds de ressources... Les CUS (conventions d'utilité sociale) vous ont pris une énergie considérable. Or, je crains qu'elle ne serve à rien, tant leur mise en œuvre est compliquée. »

Jean-Pierre PUGENS, directeur général de Hérault Habitat, a fustigé la taxe de 1 Md€ sur trois ans décidé fin 2010 par le gouvernement. « Hérault Habitat est taxé à hauteur de 2,5 M€ ! Nous avons provisionné pour rénover 1 000 logements à Montpellier... et voilà qu'on se fait taxer sur ces fonds propres. Du coup, on construira 267 logements en moins et nos coûts de gestion vont augmenter de 20 %. »

Si le rythme de production de logements sociaux augmente, le taux d'équipement social du parc immobilier régional baisse, du fait de la croissance démographique, passant de 10,6 % à 10,2 %, d'après Uro Habitat L.-R. D'après les bailleurs sociaux, les contraintes se multiplient : croissance démographique élevée, progression des coûts de construction (bâtiment BBC) et du foncier, revalorisation du taux du livret A, paupérisation de l'occupation du parc. La loi Dalo est assimilée à une « machine à fabriquer des ghettos ». Livraisons 2011 prévues : 2 359 logements sociaux (1 508 PLUS, 512 PLAI et 339 PLS). En L.-R., près de 55 000 demandes sont non satisfaites au 1^{er} janvier 2011 : 26 000 dans l'Hérault, 12 800 dans le Gard, 8 800 dans les P.-O., 6 500 dans l'Aude et 600 en Lozère.

Les communes du L.-R. soumises à la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) ayant fait l'objet de constats de carence (CRH du 22 juin 2011) : Dans le Gard, Les Angles, Milhau, Saint Hilaire de Brethmas et Villeneuve-lès-Avignon. Dans l'Hérault, Juvignac, St Clément de Rivière, St Jean de Védas, Agde, Bessan, Courmonterral, Fabrègues, Lattes, Marseillan, Pérols, Prades-le-Lez, Saint-Georges-d'Orques, Sauvian, Sérignan et Valras-Plage.

* 29 adhérents d'Uro Habitat : 11 OPH, 14 ESH, 3 Coop, 1 Sacicap. Président : Joseph Vidal. Directeur : Denis REY.

Réalité ou...

Mixité et Occupation sociale	Crise Economique et sociale	Aménagement du territoire, urbanisme et patrimoine	Développement durable et Communication
<p>Publics prioritaires</p> <p><i>Les HLM ne peuvent pas résoudre toutes les misères du monde</i></p> <p>La Loi DALO, une machine à fabriquer les ghettos</p>	<p>Construire à l'équilibre et à des prix abordables</p> <p><i>Les HLM regorgent de fonds propres</i></p> <p><i>Les appels d'offres sont à la baisse Il est facile d'équilibrer les opérations avec les collectivités territoriales</i></p>	<p>Production: construire plus, mieux et autrement</p> <p><i>Construire plus et mieux avec moins de financements et plus de contraintes</i></p>	<p>Image HLM et Idées reçues Relation avec les élus</p> <p><i>Les Français veulent des HLM, beaux, pas chers et sans pauvres</i></p> <p><i>Notre image est parfaite, les cantons vides n'existent pas!</i></p>
<p>Offre et demande</p> <p><i>Les besoins sont immenses</i></p> <p><i>Les Organismes d'HLM locaux sont limités par leurs capacités de production</i></p>	<p>Crise financière et économique: Les HLM, Acteurs économique</p> <p><i>Les bailleurs sociaux restent en dehors de la crise</i></p> <p><i>Les HLM acteurs incontournables dans les économies locales</i></p>	<p>Impact du grenelle et de la réglementation RT 2012, normes</p> <p><i>On fait des économies de charges, donc on peut investir</i></p> <p><i>Grenelle, RT 2012, nous avons les moyens de nos ambitions</i></p>	<p>Education au développement durable</p> <p><i>La première des économies, c'est de mieux consommer, mieux dépenser, mieux gérer et mieux connaître les gestes économes</i></p>
<p>Sécurité et tranquillité</p> <p><i>Le parc HLM concentre les familles les plus difficiles</i></p> <p><i>Ce n'est pas le logement qui est social, c'est son occupation</i></p>	<p>Stagnation des revenus des ménages et précarisation</p> <p><i>Les HLM logent les plus aisés</i></p> <p><i>Les loyers sont très abordables et les ménages perçoivent l'APL, on peut augmenter les loyers</i></p>	<p>Aménagement du territoire, réforme des collectivités territoriales et prospective</p> <p><i>Toutes les collectivités sont sensibilisées à la cause du logement social</i></p> <p><i>La mise en œuvre des documents de programmation prennent du retard</i></p>	<p>Développement durable, qualité de service et RSE</p> <p><i>Agenda 21, Référentiel Sociétal d'Entreprise, certification ISO 26 000, Une réalité, un besoin pour le monde HLM</i></p>
<p>Mixité sociale et risque de ghettoïsation</p> <p><i>La mixité sociale, c'est les plus démunis dans le parc HLM et les plus aisés dans le parc privé</i></p>	<p>Le financement de l'habitat social</p> <p><i>L'Etat se désengage des financements, laissant les collectivités assumer la charge de cette grande cause nationale</i></p>	<p>Le foncier</p> <p><i>Le foncier est rare et cher</i></p>	<p>Plateforme de communication, réseau des acteurs, Convergence 2010/2014</p> <p><i>Communiquer sur la mise en commun des moyens, des idées, des objectifs: les réseaux des acteurs de l'Habitat sont la clé de la réussite.</i></p>

...Idée reçue ?

Présidée par
Joseph VIDAL,
Président
d'URO
Habitat



Animée par
Denis REY,
Directeur
d'URO
Habitat

